

Objet de la réunion :	Réunion sur le règlement (1)		
Date & lieu :	12 Juin 2025	Mairie de Pont d'Ain	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	5
Présents	Vincent BOURDEAUDUCQ – Maire Sabine LAURENCIN – Directrice générale des services Angie AIME – 3 ^{ème} adjointe Magali PONCET – 5 ^{ème} adjointe Stagiaire Etienne POULACHON – Mosaique Environnement – Urbaniste		
Diffusé le :	16 Juin 2025		

ORDRE DU JOUR

- Première approche du règlement (articles 1 à 5)

RELEVÉ DES ÉCHANGES
1 Introduction

L'objet de cette réunion était la présentation au groupe de travail des premiers articles 1 à 5 du règlement.

Ce compte-rendu se chargera de traduire les échanges de la réunion et non de reprendre le document de présentation qui est joint au présent compte-rendu.

RELEVÉ DES ECHANGES	
2	Relevé des échanges <u>Général</u> <u>Les logements sociaux</u> Les élus : Concernant la question de la production de logements sociaux, il convient de prendre les devants, et ce en particulier avec les amendes onéreuses que cela peut entraîner. En effet, théoriquement, à l'horizon du PLU, la population de la commune de Pont d'Ain devrait se fixer à 3 500 habitants. Même si la commune ne fait pas encore partie d'une agglomération de 50 000 habitants, un changement pourrait s'opérer dans les prochaines années. Ainsi, la commune serait soumise à un taux minimal de logements sociaux au sein du parc de logements de l'ordre de 20% (zone non tendue). La commune actuellement se retrouve vers un taux de 10%. Ainsi, il conviendrait, au sein des futures Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, un objectif ambitieux de production de logements sociaux. <u>Règlement</u> <u>Article 1 et 2 sur l'occupation des sols</u> Les élus : En lien avec le règlement de la ZAC Écosphère, il conviendrait d'établir un secteur spécifique de la zone UX, de type UXzac. Cela permettrait de reporter le règlement de la ZAC à cette unique zone en lien avec la compatibilité du PLU. Mr. POULACHON : Il conviendrait d'entrevoir le programme de la ZAC pour savoir si c'est nécessaire ou non d'établir un secteur spécifique. Le bureau d'étude est en attente de réception du dossier de création et de réalisation de la ZAX, ainsi que du dossier de DUP. Les élus : Est-il possible d'interdire les grandes surfaces sur une zone en autorisant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ? Nous ne souhaitons pas créer de concurrence avec le Super U ou encore la centralité commerçante.

RELEVÉ DES ECHANGES

Mr. POULACHON : Nous ne pouvons pas interdire les supermarchés en autorisant la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Par ailleurs, afin de contraindre leur implantation, nous pouvons directement jouer sur la surface des constructions, en les limitant, par exemple à 300 m².

Les élus : Sur le Blanchon, actuellement classé en zone Und, nous retrouvons des zones bleues du PPRI qui pourraient permettre la réalisation de logements sur le secteur. Cela concerne notamment une demande récente.

Mr. POULACHON : Dans une logique d'équité, si nous mettons constructible une zone bleue sur le secteur, il serait nécessaire de classer identiquement l'ensemble des zones bleues. Cela ouvrirait la voie à un potentiel de production très faible et remettrait en cause l'étude densification et le PADD dans sa structure générale.

Il est, ainsi, conseillé de laisser la zone Und mais de donner la possibilité aux propriétaires concernés de déposer des Certificats d'Urbanisme figeant les règles d'urbanisme sur une durée de 18 mois et pouvant être prolongé d'un an.

Les élus : Au vu de l'effet de vitrine en lien avec la RD 1075, il conviendrait de classer la zone UX, en entrée Sud de la commune, en zone UXm afin de laisser une plus grande possibilité d'évolution.

Les élus : Le classement de l'école du Blanchon en zone UE pourrait poser question en lien avec le développement du camping et son souhait de reprendre le bâtiment. Par ailleurs, cela reste incertain et la collectivité pourrait bien transformer ce dernier en un autre équipement.

Mr. POULACHON : Au vu de l'incertitude du projet, pour l'instant, il convient de laisser le secteur en zone UE.

Les élus : La zone Ujp, liée aux jardins partagés, pérennise, de fait, le tènement à cette activité précise et rend compliquée le développement du secteur et en particulier avec la présence d'une OAP.

Mr. POULACHON : Les parcelles seront, ainsi, reclassées en zone UB, afin de prendre en compte ce secteur dans l'OAP. Cela permettra directement de prévoir un élargissement de la voirie pour s'adapter au futur trafic engendré et un programme de logement sur le tènement.

Par ailleurs, cela viendra directement ajouter une dent creuse au sein de l'étude de densification et réduire, de fait, très légèrement le potentiel surfacique global des zones AU.

Les élus : Comment gérer la mise en place de grandes toitures en photovoltaïque sur les bâtiments agricoles ?

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Mr. POULACHON : Cela peut directement passer par une limite surfacique des bâtiments agricoles. Par ailleurs, il serait dommage de contraindre les exploitants et l'activité agricole en général, qui constitue un point éminent sur le territoire (activité, paysage...).

Les élus : Le STECAL Nx pour le développement de l'activité de kart devra être modifié pour correspondre aux attentes des porteurs de projet.

Mr. POULACHON : Il conviendrait d'organiser une petite réunion avec les porteurs de projet afin d'entrevoir plus précisément leur projet de développement.

Les élus : Ce rendez-vous pourrait être organisé au mois de Juillet.

Article 3 « Desserte par les voies publiques ou privées »

Les élus : Concernant les accès, il conviendrait d'intégrer la mention suivante : « Au sein d'une opération, si plusieurs accès sont possibles sur le domaine public, le gestionnaire peut en imposer l'accès ».

Les élus : Il serait nécessaire à la place de la mention « handicapés physiques » de mettre « personnes à mobilité réduite ».

Article 4 « Desserte par les réseaux »

Les élus : Concernant l'alimentation en eau potable, il convient de retirer la dernière mention : « L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. »

Les élus : En relation avec l'assainissement des eaux usées, il conviendrait de préciser qu'au sein des zones d'assainissement collectif, prévues par le zonage d'assainissement, toutes les constructions doivent être reliées au réseau. Sans quoi, il ne sera pas possible d'effectuer une construction.

L'assainissement autonome est seulement autorisé dans les zones de SPANC.

RELEVÉ DES ECHANGES

Les élus : En lien avec les eaux pluviales, il conviendrait de mettre en premier lieu l'infiltration à la parcelle puis le rejet dans les réseaux par la suite.

De même, il est nécessaire de mentionner que les eaux de piscines ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, mis à part en cas d'impossibilité techniques.

Les élus : Concernant les ordures ménagères, il est proposé d'établir la dernière règle pour 4 logements et plus et non pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 5 « Infrastructures et réseaux de communication électronique »

Les élus : Dans la dernière phrase, il convient de mentionner, aussi, les divisions parcellaires. De même, il convient de mettre en avant l'enterrement des réseaux.

3 Calendrier

Prochaines échéances :

- **Le 15 Juillet à 14h :** Réunion sur la deuxième partie du règlement

PIECES JOINTES EN ANNEXE

Le support de présentation modifié et le plan de zonage modifié.

Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.